

Министерство сельского хозяйства РФ
ФГБОУ ВО «Кубанский государственный
аграрный университет имени И. Т. Трубилина»
Юридический факультет
Кафедра гражданского права

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические указания
по организации контактной работы для обучающихся
очной и заочной формы обучения
по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция,
направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса»
(программа магистратуры)

Краснодар
КубГАУ
2021

Составитель: Н. А. Седова

Гражданско-правовой режим недвижимого имущества : метод. указания / сост. Н.А. Седова – Электронный ресурс, 2021. – 19 с.

Методические указания содержат краткую характеристику основных аспектов контактной работы (аудиторной и внеаудиторной) преподавателя с обучающимися при изучении дисциплины «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» и требования по ее выполнению.

Предназначены для обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса».

Рассмотрено и одобрено методической комиссией юридического факультета Кубанского государственного аграрного университета, протокол № __ от __.__.2021.

Председатель
методической комиссии

А.А. Сапфирова

© Седова Н. А.,
составление, 2021
© ФГБОУ ВО «Кубанский
государственный аграрный
университет имени
И. Т. Трубилина», 2021

ВВЕДЕНИЕ

Цель организации контактной работы преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» – обеспечение качества профессиональной подготовки обучающихся по направлению подготовки 40.04.01 Юриспруденция, направленность «Правовое обеспечение и защита бизнеса», что позволяет выпускнику успешно работать в избранной сфере деятельности, обладать компетенциями, способствующими его социальной мобильности и конкурентоспособности в современных условиях.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» может быть аудиторной и внеаудиторной. Объем контактной работы отражается в рабочих учебных планах.

Контактная работа преподавателя с обучающимся по дисциплине «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» включает в себя: занятия лекционного типа, семинары, практические, индивидуальную работу обучающихся с преподавателем, в том числе индивидуальные консультации и проведение зачета. Качество освоения обучающимся материала по дисциплине «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» оценивается преподавателем в ходе контактной работы (аудиторная и внеаудиторная) с обучающимся посредством текущего контроля успеваемости и промежуточной аттестации обучающихся (период сдачи зачета).

Текущий контроль, осуществляемый преподавателем, обеспечивает выполнение обучающимся всех видов работ, предусмотренных рабочей программой дисциплины (ответы на семинарах (практических, лабораторных занятиях), подготовку к сообщениям, участие в дискуссиях, решение компетентностно-ориентированных задач (ситуационной, подготовку проектов документов), активность студента в ходе

учебной деятельности, посещаемость занятий, научно-исследовательскую работу и т.д.

Формой промежуточной аттестации является зачет.

1. АУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА

ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМИСЯ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА»

1.1. ПЛАНЫ ПРАКТИЧЕСКИХ (СЕМИНАРСКИХ) ЗАНЯТИЙ

Тема 1. Становление и развитие регулирования правового режима недвижимого имущества в гражданском праве

1. План занятия

Вопросы для подготовки:

1. Недвижимость в праве античности и эпохи буржуазных преобразований
2. Советский и постсоветский периоды развития и становления объектов недвижимого имущества
3. Понятие правового режима недвижимого имущества
4. Современные проблемы деления имущества на недвижимое и движимое
5. Связь с землей как общий системный признак недвижимой вещи
6. Неделимость объектов недвижимого имущества

2. Задания:

1. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1.

Комитет по управлению городским имуществом сдал в аренду обществу с ограниченной ответственностью «Мягкая игрушка» под производственные нужды двухэтажное здание сроком на 25 лет. Одновременно на тот же срок был заключен договор аренды земельного участка, на котором расположено указанное здание. Оба договора были зарегистрированы в установленном законом порядке.

Через год комитет обратился к обществу с иском о расторжении договора аренды здания в связи с неуплатой арендной платы более чем за пять месяцев подряд. Общество возражало против иска, ссылаясь на то, что здание ему не было передано, а именно не был составлен акт приема-передачи, хотя в здание оно въехало. Иск тем не менее был удовлетворен. Однако после этого общество установило на арендуемом им земельном участке, который со всех сторон окружал здание, высокий забор и отказалось пропускать новых арендаторов. Комитет обратился в юридическую фирму с просьбой разъяснить, как ему в таком случае поступать.

Задание: Дайте ответ за юридическую фирму, исходя из того, что арендная плата по договору аренды земельного участка уплачивается обществом исправно

Задание 2.

1) Составьте сравнительную таблицу правовых режимов зданий и земельных участков.

2) Определите примерный состав предприятия как имущественного комплекса, используемого в производстве строительных материалов.

3. Тестирование

Тема 2. Недвижимые вещи и их место в системе объектов российского гражданского права

1. План занятия

1. Особенности недвижимого имущества как объекта гражданских прав

2. Участки недр и поверхности земли как объекты недвижимости

3. Системные признаки иных объектов недвижимости по природе

4. Производные объекты недвижимости

5. Недвижимое имущество в системе объектов гражданских прав

6. Отличительные черты системы объектов недвижимого имущества

7. Сложная недвижимая вещь

8. Особенности правового режима земельных участков, нежилых и жилых помещений

9. Правовой режим зданий, сооружений и незавершенных строительством объектов.

10. Правовой режим предприятия как единого имущественного комплекса.

2. Задания:

1. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. ООО «Стройдор» обратилось с просьбой о проведении технической инвентаризации железнодорожных рельсов, прилегающих к рельсам общего пользования, в специализированный инвентаризационный орган. Однако в проведении инвентаризации им было отказано, поскольку пути, по мнению инвентаризирующего органа, не являются недвижимым имуществом. ООО обратилось в суд с иском о понуждении произвести инвентаризацию спорного имущества. Являются ли подъездные железнодорожные пути объектом недвижимого имущества? Какое решение примет суд?

Задача 2. ООО (продавец) предъявило иск к ООО о внесении в договор купли-продажи предприятия с рассрочкой уплаты покупной цены изменений об увеличении цены предприятия в связи со значительной инфляцией, имевшей место в течение срока, установленного договором для оплаты стоимости покупателем. Ответчик был против удовлетворения иска, ссылаясь на недопустимость изменения условий

договора после его заключения. *Рассмотрите доводы сторон и решите спор.*

Задание 3.

Приведите примеры сложных вещей.

3. Тестирование

Тема 3. Оборотоспособность недвижимого имущества

Занятие 1. Общие положения об обороте недвижимого имущества

1. План занятия

1. Понятие, оборота недвижимого имущества.
2. Сущность гражданского оборота: определение, структура, условия

2. Задания:

2. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Задача 1. В процессе приватизации завод стеклоизделий был преобразован в акционерное общество. Не видя возможности сохранить производство из-за падения спроса на стеклоизделия, акционеры на общем собрании приняли решение о продаже предприятия. При обсуждении на собрании возник ряд вопросов, для разъяснения которых решили провести еще одно собрание и пригласить на него юриста. В частности, акционеры хотели выяснить: 1) чем будет отличаться договор продажи предприятия как имущественного комплекса от договоров купли – продажи акционерами своих акций; 2) может ли выступать покупателем господин Меладзе, который не является индивидуальным предпринимателем; 3) нужно ли уведомлять о предстоящей продаже предприятия кредиторов и можно ли будет продать предприятие без их согласия; 4) будет ли акционерное общество после продажи считаться

ликвидированным, а работники – уволенными, или трудовые отношения с работниками будут продолжены уже с покупателем;

Если бы вы были приглашены на данное собрание, то какие разъяснения по поставленным вопросам дали?

Задача 2. ООО «Камыш» (продавец) обратилось в арбитражный суд с иском о понуждении акционерного общества (покупатель) к государственной регистрации перехода права собственности на проданное здание. Договор купли-продажи здания был заключен, здание передано по передаточному акту и частично оплачено, но продолжало находиться на балансе продавца, так как покупатель не зарегистрировал на себя право собственности и от переговоров по этому поводу уклоняется. *Какое решение должен принять суд? Какой способ защиты можно использовать, если от государственной регистрации уклоняется продавец в связи с тем, что покупатель не исполнил свою обязанность по оплате приобретенной недвижимости?*

3. Тестирование

Занятие 2. Гражданско-правовой оборот отдельных видов недвижимого имущества

1. План занятия

1. Оборот земельных участков различных категорий
2. Оборот зданий и сооружений, используемых в предпринимательской деятельности
3. Оборот предприятий
4. Оборот объектов, признанными недвижимым имуществом в силу закона
5. Значение государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Задание:

1. Компетентностно-ориентированная задача (ситуационная)

Продавец – ОАО «Строймаш» обязался передать в собственность покупателя ОАО «Аэротранс» самолеты, которые ему еще не принадлежали, на том основании, что продавец после заключения договора совершит действия, направленные на приобретение самолетов, и впоследствии приобретет их. Однако позднее ОАО «Аэротранс» отказался оплатить товар на том основании, что ОАО «Строймаш» в момент заключения договора не был собственником, хотя и приобрел товар впоследствии. В связи с этим продавец обратился в суд с иском о принуждении оплатить поставленный им покупателю товар.

Являются ли самолеты недвижимыми вещами? Возможно ли заключение договора на отчуждение вещи, собственником которой лицо еще не является? Какое решение примет суд?

Тема 4. Субъекты прав на недвижимое имущество. Гражданские права на недвижимое имущество и их защита

Занятие 1. Субъекты прав на недвижимое имущество

1. План занятия

1. Граждане-предприниматели, КФХ как субъекты прав на недвижимое имущество
2. Юридические лица, публично-правовые образования как субъекты оборота недвижимости: вопросы систематизации
3. Вещные и обязательственные права в отношении недвижимого имущества.

2. Задания:

Задание 1. Составьте соглашение членов КФХ о передаче в совместную собственность КФХ земельного участка сельскохозяйственного назначения.

Задание 2. Перечислите какие вещные права на земельные участки предусмотрены законодательством РФ для граждан-предпринимателей и коммерческих организаций.

Занятие 2. Защита прав на недвижимое имущество

1. План занятия

1. Вещно-правовые способы защиты прав на недвижимое имущество

2. Обязательственно-правовые способы защиты прав на недвижимое имущество

3. Иные способы защиты прав на недвижимое имущество

2. Задания:

1. Компетентностно-ориентированная задача

(ситуационная)

Страховое общество «Аверс» арендовало у предприятия «Станколит» помещение общей площадью 400 кв.м., состоящее из 10 комнат для размещения филиала общества.

Через две недели после заключения договора аренды выяснилось, что помещение находится в плохом состоянии. Специалисты, приглашенные арендатором после осмотра помещения указали в акте, что требуется замена перекрытий, и комнаты не могут быть использованы по прямому назначению. Страховое общество обратилось к предприятию с требованием замены балки чердачного перекрытия и привести комнаты в пригодное для эксплуатации состояние. Одновременно страховое общество заявило о прекращении перечисления арендной платы на все время производства ремонтных работ.

Какой способ защиты применим в данном случае?

Правомерно ли требование страхового общества «Аверс» о производстве ремонта?

В каком состоянии обязан арендодатель предоставить имущество арендатору?

В праве ли страховое общество отказаться от внесения наемной (арендной) платы?

Как следует разрешить данный спор?

2. Задание:

Приведите примеры вещно-правовых способов защиты права собственности на здание.

3. Тестирование

2. ВНЕАУДИТОРНАЯ КОНТАКТНАЯ РАБОТА ПРЕПОДАВАТЕЛЯ С ОБУЧАЮЩИМИСЯ

В течение периода изучения дисциплины «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» преподаватель обеспечивает процесс освоения материала обучающимся не только в аудиторное время (лекции, практические (семинарские)), но и во внеаудиторное время.

Виды внеаудиторной работы соответствуют учебному плану и рабочей программе дисциплины «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» на текущий учебный год.

С этой целью преподаватель проводит консультации обучающихся по дисциплине, и по результатам ее изучения – зачет. При этом преподавателем учитываются степень освоения обучающимся знаний, полученных как при его контактной работе с преподавателем, так и при его самостоятельной работе, в том числе ответы на семинарах, практических, лабораторных занятиях, качество подготовки проектов документов, решения ситуационных задач,

активность в дискуссиях, при подготовке сообщений, посещаемость. Систематическая работа обучающегося в течение всего семестра (посещение всех обязательных аудиторных занятий, регулярное изучение лекционного материала, успешное выполнение в установленные сроки аудиторных заданий, контрольных работ, активное участие в семинарах и т. д.) предоставляет преподавателю право учитывать ее выполнение при опросе обучающегося на зачете.

Зачет служит формой проверки успешного усвоения обучающимся учебного материала лекционных, семинарских (практических) занятий. Преподаватель оценивает степень сформированности компетенций на этапе изучения данной дисциплины.

Вопросы к зачету соответствуют рабочей программе дисциплины на текущий учебный год.

Знания, полученные при освоении дисциплины «Проблемы общей теории договоров и сделок» могут быть применены обучающимся при подготовке выпускной квалификационной работы.

Приложение 1

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА

Основная учебная и научная литература

1. Седова Н.А., Степанов Д.В. Проблемы общей теории договоров и сделок : : учеб. пособие / Н.А. Седова, Д.В. Степанов. – Краснодар : КубГАУ, 2021. – 90 с. [Электронный ресурс]. – Режим доступа <https://edu.kubsau.ru/mod/resource/view.php?id=9710>

2. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / С. Ю. Филиппова, В. В. Кулаков, А. Е. Кирпичев [и др.] ; под редакцией Р. В. Шагиевой. — Саратов : Ай Пи Эр Медиа, 2019. — 355 с. — ISBN 978-5-4486-0688-5. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/81315.html>.

3. Иванова, С. А. Актуальные проблемы гражданского права : учебное пособие / С.А. Иванова, Д.А. Пашенцев, Л.В. Санникова. — Москва : ИНФРА-М, 2020. — 190 с. - (Высшее образование: Магистратура). — DOI 10.12737/972075. - ISBN 978-5-16-106732-1. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniyum.com/catalog/product/972075>

4. Камышанский В.П., Новикова С.В., Шеховцова А.С. Вещные права в агропромышленном комплексе : учебное пособие / В.П. Камышанский, С.В. Новикова, А.С. Шеховцова – Краснодар : КубГАУ, 2020. <https://edu.kubsau.ru/mod/resource/view.php?id=88346>.

Дополнительная учебная и научная литература

1. Александрова М. А. Право собственности и способы его защиты в гражданском праве: учебное пособие / М. А. Александрова, А. Д. Рудоквас, А. О. Рыбалов. - СПб : СПбГУ, 2017. - 208 с.: ISBN 978-5-288-05781-6. - Текст : электронный. - URL: <https://new.znaniyum.com/catalog/product/999935>

2. Лужина А.Н., Недвижимое имущество. Понятие и отдельные виды : учебное пособие / Лужина А.Н.. — Москва : Российский государственный университет правосудия, 2017.

— 152 с. — ISBN 978-5-93916-628-7. — Текст : электронный // Электронно-библиотечная система IPR BOOKS : [сайт]. — URL: <https://www.iprbookshop.ru/74164.html>

Приложение 2

Рекомендуемые интернет-сайты:

1. Официальный сайт Президента Российской Федерации – <http://www.kremlin.ru/>

2. *Официальный сайт Правительства Российской Федерации* – <http://www.government.ru/>

3. *Официальный сайт Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации* – <http://www.duma.gov.ru/>

4. *Официальный сайт Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации* – <http://www.council.gov.ru/>

5. *Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации* – <http://www.ksrf.ru/>

6. *Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации* <http://www.vsrp.ru/>

7. *Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации* – <http://www.economy.gov.ru/mines/main>

8. *Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии* – <https://rosreestr.ru/wps/portal/>

9. *Информационно-правовой портал «Гарант»* [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.garant.ru/>

10. *РГБ* [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.rsl.ru/> РГБ

11. *Универсальная электронная система IPRbook* [Электронный ресурс]: Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/elibrary.html/>

12. СПС Консультант Плюс (Версия ПРОФ).

13. *Научная электронная библиотека* www.eLIBRARY.RU

14. *Официальный сайт Конституционного Суда Российской Федерации* www.ksrf.ru

15. *Официальный сайт Верховного Суда Российской Федерации* www.supcourt.ru

16. *Официальный сайт Генеральной прокуратуры Российской Федерации* www.genproc.gov.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. Аудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися	5
1.1. Планы практических (семинарских) занятий	5
2. Внеаудиторная контактная работа преподавателя с обучающимися	12

Приложение 1. Рекомендуемая литература	14
Приложение 2. Рекомендуемые интернет-сайты.....	16

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Методические указания

Составитель: Седова Наталья Александровна

Подписано в печать 31.08.2021. Формат $60 \times 84 \frac{1}{16}$.
Усл. печ. л. – 1,1. Уч.-изд. л. – 0,9.

Кубанский государственный аграрный университет.
350044, г. Краснодар, ул. Калинина, 13